

Einwohnergemeinde Zäziwil

Bernstrasse 1, 3532 Zäziwil



Baureglement

12. August 1999

A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Geltungsbereich	<p>Art. 1</p> <p>¹ Das Baureglement bildet zusammen mit den Zonenplänen die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde. Graphische Darstellungen können die einzelnen Artikel verdeutlichen.</p> <p>² Die Grundordnung gilt für das ganze Gemeindegebiet.</p> <p>³ Sie ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen.</p>
Vorbehalt eidg., kant. und kommunalen Rechts; Verhältnis zum Privatrecht	<p>Art. 2</p> <p>¹ Die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts, namentlich des Raumplanungsgesetzes (RPG), des Baugesetzes (BauG) und der Bauverordnung (BauV) bleiben vorbehalten.</p> <p>² Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände des schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bernischen Einführungsgesetzes zum ZGB (EG z. ZGB) zu beachten.</p>
Ausnahmen	<p>Art. 3</p> <p>Für die Erteilung von Ausnahmen von kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Bauvorschriften sind die Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 26ff, Art. 80f), der BauV (Art. 55), des Strassenbaugesetzes (Art. 66) und des Raumplanungsgesetzes (Art. 23 und 24) massgebend.</p>
Planungsvorteile	<p>Art. 4</p> <p>¹ Werden durch Planungsmassnahmen einem Grundeigentümer Vorteile verschafft, ist der Gemeinderat verpflichtet, mit diesem Verhandlungen über die teilweise Abschöpfung von Planungsvorteilen zu führen.</p> <p>² Die Verhandlungsergebnisse werden in einem Vertrag festgehalten. Dieser muss vor der Beschlussfassung über die Planungsmassnahmen unterzeichnet sein.</p>

B ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER UEBERBAUUNG

Baubewilligung a) Baubewilligungspflicht, Baubeginn	<p>Art. 5</p> <p>¹ Bauten, Anlagen und Vorkehren, die unter die Bestimmungen der Baugesetzgebung und dieses Reglementes fallen, dürfen erst erstellt, geändert oder abgebrochen werden, wenn hierfür die Baubewilligung und die besonderen Bewilligungen rechtskräftig erteilt sind.</p>
--	--

² Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes über den vorzeitigen Baubeginn (Art. 39 BewD) und die Befreiung vom Bewilligungsverfahren (Art. 1 Abs. 3 BauG, Art. 5 BewD).

Art. 6

b) Voraussetzung der Erteilung, Befugnisse der Baupolizeibehörde

¹ Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den Voraussetzungen von Art. 2 BauG entsprechen.

² Insbesondere müssen sie

- a) die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinde einhalten;
- b) den Anforderungen der Energie- (EnG, EnV) und der Umweltschutzgesetzgebung (USG und Vo) entsprechen;
- c) den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes genügen (Art. 9ff BauG, Art. 12ff BauV und Art. 41 - 48 GBR);
- d) über eine hinreichende Erschliessung, die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder (Art. 16ff BauG, 49ff BauV) und, wo vorgeschrieben über einen Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereiche und grössere Spielflächen (Art. 15 BauG, 42 BauV) verfügen;
- e) allfällige besondere Bauvorschriften berücksichtigen.

³ Die Baupolizeibehörde ist befugt, sämtliche gemäss Bewilligungsdekret (BewD) erforderlichen Aufschlüsse über das Bauvorhaben und den Bauvorgang zu verlangen, sowie die entsprechenden Baukontrollen durchzuführen.

Art. 7

c) Verfahren, Zuständigkeit

¹ Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes (BewD).

² Für das Verfahren zum Erlass von Gemeindebauvorschriften gelten die Vorschriften des Baugesetzes (Art. 58 bis 63 und 66), der Bauverordnung (Art. 109ff) und ergänzend diejenigen des Gemeindegesetzes und der Ausführungserlasse.

³ Die gemeindeinterne Zuständigkeit der Behörden und Beamten richtet sich nach dem Organisationsreglement der Gemeinde und ergänzend nach Abschnitt E dieses Reglementes. Vorbehalten bleiben die zwingenden Vorschriften des Baugesetzes (Art. 66 BauG).

Gestaltung

Art. 8

¹ Es gilt die offene Bauweise, soweit nicht in Überbauungsordnungen etwas anderes festgelegt ist. Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Beurteilung der Gesamtwirkung richtet sich nach der bestehenden, bei Vorliegen einer genügend detaillierten Planung nach der zukünftigen Umgebung. Bauten, welche diese Anforderungen nicht erfüllen, sind unzulässig, auch wenn sie den übrigen Bauvorschriften entsprechen.

² Bei der Beurteilung, ob eine gute Gesamtwirkung entsteht, ist besonders auf die folgenden Elemente einzugehen:

- a) Standort, Stellung, Form, Proportionen und Materialisierung eines Gebäudes;
- b) Gestaltung von Fassaden und Dach;
- c) Eingänge, Ein- und Ausfahrten;
- d) Aussenräume, insbesondere das Vorland, die Begrenzung gegen den öffentlichen Raum und die Bepflanzung, soweit sie für den Charakter des Aussenraumes bestimmend sind;
- e) Abstellplätze für Motorfahrzeuge;
- f) Terrainveränderungen.

Aus der Baueingabe muss ersichtlich sein, dass das Projekt diesen Elementen im Sinne von Abs. 1 Rechnung trägt.

³ Baugesuche werden in der Regel vor ihrer Behandlung in den folgenden Fällen durch mindestens eine unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachstelle (Kantonale Denkmalpflege, Heimatschutz, OLK, Ortsplaner) begutachtet:

- falls einem Baugesuch aufgrund dieses Artikels ein Bauabschlag erteilt werden sollte
- in den Landschaftsschutzgebieten
- bei im Schutzzonenplan speziell bezeichneten Bauten

Lärmschutz

Art. 9

¹ Für den Lärmschutz ist die Lärmschutzverordnung (LSV) des Bundes massgebend.

² Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen ist in den Zonenvorschriften dieses Reglementes festgelegt.

³ Entlang der Kantonsstrasse gilt für die Wohnzone innerhalb einer Bautiefe die Empfindlichkeitsstufe III.

C BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

1 Mass der Nutzung, Bestimmungsweise

Art. 10

Ausnützungsziffer

¹ Für den Begriff der Ausnützungsziffer gilt die Begriffsbestimmung der Bauverordnung (Art. 93 BauV).

² Das zulässige Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen in Art. 38. Vorbehalten bleibt Absatz 3.

³ Beim Ausbau von bestehenden Hauptgebäuden, die vor Inkrafttreten dieses Reglementes bewilligt wurden, erhöht sich das Mass der zulässigen Nutzung, soweit für den vollständigen Ausbau erforderlich. Die gesundheitspolizeilichen Bestimmungen sind dabei einzuhalten und die notwendigen Nebenräume auszuweisen.

2 Bauabstände

Art. 11

Bauabstand von öffentlichen Strassen und Wegen

¹ Sofern die Bauabstände entlang öffentlichen Strassen und Wegen nicht in einem Überbauungsplan festgelegt sind, gelten folgende Masse:

- a) entlang Strassen und Wegen der Basiserschliessung 5,0 m;
- b) entlang Strassen und Wegen der Detailerschliessung 3,6 m.

² Der Bauabstand wird vom Strassenfahrbahnrand aus gemessen.

³ Im übrigen gelten die Bestimmungen des Strassenbaugesetzes (Art. 63 SBG).

Art. 12

Bauabstand von öffentlichen Gewässern

¹ Von allen Oberflächengewässern mit Einschluss der in den Boden verlegten Abschnitte ist - sofern der Bauabstand nicht durch eine Baulinie bestimmt ist - ein baupolizeilicher Abstand von wenigstens 5,0 m zu wahren. Er wird von der oberen Böschungskante aus gemessen.

² Die reglementarischen Grenz- und Gebäudeabstände (Art. 38) gehen diesem Abstand vor, wenn sie einen grösseren Bauabstand ergeben.

³ Im übrigen gilt für Bauten an Gewässern Art. 48 WBG.

Art. 13

Bauabstand vom Wald

¹ Der Waldabstand richtet sich nach dem kantonalen Forstgesetz und beträgt mind. 30 m. Ausnahmen können aus wichtigen Gründen von der zuständigen kantonalen Behörden bewilligt werden.

² Im übrigen gelten für sämtliche Planungen und Projektierungen, welche die Waldbewirtschaftung beeinträchtigen können, die Bestimmungen der Forstgesetze.

Art. 14

Grenzabstand gegenüber nachbarlichem Grund
a) im allgemeinen

¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 38 festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände zu wahren.

² Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite eines Gebäudes.

³ Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite des Gebäudes; er wird rechtwinklig zu ihr gemessen. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden, wie bei annähernd quadratischen oder unregelmässigen Gebäuden, bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung der Grenzabstände.

Art. 15

b) unbewohnte An- und Nebenbauten

¹ Für An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt allseitig ein Grenzabstand von 2 m (gemessen vom äussersten Gebäudeteil), sofern die mittlere Gebäudehöhe dieser Bauten 4 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigen.

² Der Grenzanbau ist gestattet, wenn der Nachbar zustimmt, oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann. Vorbehalten bleibt Art. 18.

Art. 16

c) Anlagen und Bauteile im Grenzabstand

¹ Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden) dürfen, von der Umfassungsmauer aus gemessen, höchstens 1,5 m in den Grenzabstand hineinragen. Der minimale Grenzabstand, gemessen vom äussersten vorspringenden Gebäudeteil bis zur Grundstücksgrenze muss jedoch 2,0 m betragen.

² Unter dem gewachsenen Boden dürfen Bauten und Bauteile bis 1,0 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.

Art. 17

d) Näherbau

¹ Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Bauten näher an die Grenze gestellt oder an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt. Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau an der Grenze gemäss Art. 18 Abs. 2.

Gebäudeabstand	<p>Art. 18</p> <p>¹ Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.</p> <p>² Für unbewohnte An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 15 kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung des Nachbarn, gegenüber Nachbarbauten bis auf 2,0 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.</p> <p>³ Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baupolizeibehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen gemäss der Bauverordnung überschritten würden.</p> <p>⁴ Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau gemäss Art. 17 und 18.</p>
----------------	---

3 Gebäudelänge, Geschosse, Gebäudehöhe

Gebäudelänge	<p>Art. 19</p> <p>¹ Die Gesamtlänge der Gebäude oder Gebäudegruppen einschliesslich der Anbauten ist auf die in Art. 38 genannten Masse beschränkt.</p> <p>² Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gesamtlänge gestattet.</p>
Geschosse	<p>Art. 20</p> <p>¹ Als Geschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.</p> <p>² Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> a) die Grundfläche der hier untergebrachten Wohn- und gewerblichen Arbeitsräume (die Wandquerschnitte nicht eingerechnet) mehr als 50 % der Bruttogeschossfläche eines Normalgeschosses ausmacht; b) es bei offener Bauweise im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen den gewachsenen Boden um mehr als 1,2 m überragt, Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten werden nicht angerechnet.

³ Für Wohn- und Arbeitsräume im Kellergeschoss bleiben die besonderen gesundheitspolizeilichen Vorschriften (Art. 62ff BauV) vorbehalten.

⁴ Das Dachgeschoss zählt als Geschoss, wenn die Kniewand 1,0 m übersteigt.

Art. 21

Gebäudehöhe
im allgemeinen

¹ Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen und zwar vom gewachsenen Boden (Art. 97 BauV) bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante der Kniewandpfette, bei Flachdächern bis oberkant Brüstung. Giebelfelder und Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten werden nicht angerechnet.

² Die zulässige Gebäudehöhe (Art. 38) darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden. Bei Bauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe von 1,0 m gestattet, wenn die Hangneigung des gewachsenen Bodens, in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.

Art. 22

Gebäudehöhe bei
gestaffelten
Gebäuden

Bei Gebäuden, deren Schnittlinien zwischen Fassadenflucht und Oberkante der Kniewandpfette (bei Flachbauten Oberkante der Brüstung) in der Höhe gestaffelt sind, und bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.

4 Dachausbau, Dachgestaltung

Art. 23

Dachausbau

¹ Der Einbau von Wohn- und Arbeitsräumen im Dachraum ist zulässig.

² Die gesundheitspolizeilichen Vorschriften sind einzuhalten (Art. 62ff BauV). Über dem Kehlgebälk dürfen keine geschlossenen Wohn- und Arbeitsräume eingerichtet werden: Galerieeinbauten sind jedoch zugelassen.

Art. 24

Dachform, Dachgestaltung,
Dachaufbauten

¹ Das Orts- und Strassenbild störende Dachformen und die Verwendung glänzender, durchrostender oder sonstwie auffälliger Bedachungsmaterialien sind untersagt. In Gebieten, deren architektonische Qualität und einheitliche Gestaltung Schutz verdienen, kann die Baupolizeibehörde bei Neu-, An-, Neben- und Umbauten eine Angleichung der Firstrichtung und Dachformen verlangen.

² Für Hauptgebäude sind nur Sattel- und Walmdächer mit angemessenem Dachvorsprung gestattet, deren Dachneigung 30 °, in der Zone W1 20 °, nicht unterschreitet. In jedem Fall ist ein Firstwinkel von mindestens 100 ° einzuhalten.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann in gestalterisch begründeten Fällen Abweichungen von der genannten Dachneigung gestatten, wenn es sich um eine Anpassung an eine bereits bestehende Dachneigung oder um ein Gebäude handelt, die vom Zweck her Nebengebäude darstellen.

⁴ Die Dächer von An- und Nebenbauten sind so zu gestalten, dass sie das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und die Hauptgebäude in ihrem Ausdruck nicht konkurrenzieren. Nebst Sattel- und Walmdächer sind bei An- und Nebenbauten auch Pultdächer, bei einer Grundfläche kleiner als 60 m² auch Flachdächer zulässig.

⁵ Dachaufbauten sind wie folgt zugelassen:

- a) Lukarnen, Dacheinschnitte, liegende Dachfenster und dgl. dürfen zusammen nicht mehr als 50 % der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen. Zum Schutze des Orts- und Strassenbildes kann die Baupolizeibehörde die Auflösung der Dachaufbauten in Einzellukarnen verlangen.
- b) Dachaufbauten dürfen höchstens bis an die Fassadenfläche (Hauswand) gesetzt werden und sind mindestens 0,5 m (gemessen in der Dachneigung) unter der Firstlinie zu halten.

5 Umgebungsgestaltung

Art. 25

Umgebungsgestaltung, Bepflanzung

¹ Die Gestaltung der Umgebung ist den örtlichen Verhältnissen anzupassen. Mit der Baueingabe ist ein genereller Bepflanzungsplan einzureichen, der insbesondere die Art und Lage der hochstämmigen Bäume sowie Kunstbauten und die Zufahrt der Wehrdienste berücksichtigt.

² Es soll nicht nur eine Begrünung vorgesehen werden, sondern vielmehr ist die bestehende Bepflanzung (Bäume, Feldgehölz) zu fördern, zu schonen und wenn möglich zu erhalten.

Art. 26

Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche

Anlagen für Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche richten sich nach Art. 15 BauG und Art. 43 - 46 BauV. Der Gemeinderat ist berechtigt, besondere Auflagen zur Sicherstellung von Kinderspielplätzen und Aufenthaltsbereichen zu machen.

6 Erschliessung, Parkierung

Art. 27

Erschliessung
Zu- a) Hinreichende
reini-
Erschliessung,
lung
Abstellplätze

¹ Die Erschliessung des Baugrundes (hinreichende Zufahrt und gang, Wasser- und Energieversorgung, Abwasserleitung und - gung und Entwässerung) muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baues oder der Anlage, wenn nötig bereits für den Baubeginn, gesichert sein (vgl. Art. 7 BauG).

² Für die Einteilung in Basis- und Detailerschliessungsanlagen gelten Art. 106 und 107 BauG sowie die Überbauungsordnungen der Gemeinde.

³ Für die Gestaltung der Garagenvorplätze, Garagenausfahrten und Anschlüsse von privaten Strassen an eine öffentliche Strasse gilt das SBG (Art. 69 und 71).

⁴ Für die Erstellung und Berechnung der notwendigen Abstellplätze für Motorfahrzeuge, insbesondere für die Reduktion des Normbedarfes, sind die Bestimmungen des BauG (Art. 16f) und der BauV (Art. 50 ff) massgebend.

⁵ Kann der Bauherr die nach Art und Umfang seines Bauvorhabens erforderliche Zahl von Abstellplätzen - oder Teile davon - nicht bereitstellen, kann gemäss Art. 55 BauV eine Ausnahmebewilligung erteilt werden. Der Gemeinde ist als Ausgleich eine Ersatzabgabe im Sinne von Art. 56 BauV zu entrichten. Die Ersatzabgabe beträgt Fr. 8'000.-- pro Parkplatz. Der Betrag wird mit Baubeginn zur Zahlung fällig und wird dem schweizerischen Lebenskostenindex für Konsumenten angepasst. Indexstand Dezember 1992 135,7 Punkte (mit Basis Dezember 1982 = 100).

⁶ Können innert zwei Jahren, d.h. ab Inkrafttreten der Baubewilligung, fehlende Parkplätze auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe erstellt oder grundbuchrechtlich sichergestellt werden, wird die Parkplatzerersatzgebühr zinslos zurückerstattet.

Art. 28

Beitragspflicht

Für die Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen an die Strassenbaukosten gilt Art. 112 ff BauG und die Bestimmungen des GBD.

D ZONENVORSCHRIFTEN

1 Allgemeines

Art. 29

Bedeutung und
Geltung

¹ Die Zonenvorschriften bestimmen Art, Grad und Bedingungen der gemäss Zonenplan vorgesehenen baulichen Nutzung und die Grundzüge der Gestaltung in den ordentlichen Bauzonen, Zonen mit Planungspflicht und Landwirtschaftszonen, sowie die Schutzmassnahmen für Schutzgebiete und -objekte.

² Die Massvorschriften sind in Art. 38 zusammengefasst.

2 Ordentliche Bauzonen

Art. 30

Wohnzonen W1, W2

Die Wohnzonen W1 und W2 sind Zonen, die vorwiegend für das Wohnen bestimmt sind, (Art. 90 Abs. 3 BauV). Ausser Wohnbauten und den erforderlichen öffentlichen Einrichtungen sind hier nur die für den täglichen Lebensbedarf der Quartierbewohner notwendigen Ladengeschäfte sowie baulich und betrieblich nicht störende Kleingewerbe (Coiffeur, Schneideratelier, Arztpraxis und dgl.) gestattet.

Art. 31

Wohn-/Gewerbezone (WG2)

¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist eine gemischte Zone für Wohn-, Gewerbe- und Bürobauten.

² Stark störende Gewerbe, die das gesunde Wohnen wesentlich beeinträchtigen, sind nicht zugelassen.

Art. 32

Gewerbezone (G)

In der Gewerbezone (G) dürfen nur Gewerbe-, Industrie- und Bürobauten erstellt werden. Wohnungen für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal sind zugelassen, sofern durch geeignete Vorkehren für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.

Kernzone A

Art. 33

¹ Die Kernzone umfasst den historisch gewachsenen Ortsteil und bezweckt dessen ländlichen Charakter zu erhalten.

² Neu- An- und Umbauten haben sich bezüglich Lage (Standort, Firstrichtung, Orientierung der Hauptfassaden), in den Baukörpern (Bauhöhe und Proportionen) in der Konstruktionsart und in den Materialien der überlieferten Bauweise anzupassen und sich gut ins Ortsbild einzufügen.

³ Die Nutzung entspricht der Wohn- Gewerbezone.

Kernzone B

Art. 34

¹ Die Kernzone B bezweckt die verdichtete Bauweise mit ländlichem Charakter.

² Bauten sind unter Berücksichtigung des kleinen Grenzabstandes möglichst nahe an die Bahnhofsstrasse auszurichten, und von dieser zu erschliessen.

Zone für öffentlichen Nutzung (ZöN)

Art. 35

¹ Die Zonen für öffentliche Nutzungen sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt. Bestehende Bauten und Anlagen anderer Nutzung dürfen nur unterhalten werden.

² In den einzelnen Gebieten gelten die folgenden Bestimmungen:

Nr.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und der Gestaltung	ES LS
1	Schulhaus	Erweiterungs- und Ergänzungsbauten im Rahmen der Zweckbestimmung und der baupolizeilichen Masse der Kernzone B.	III
2	Kirche und Friedhof, Unterrichts und Büroräume	Erweiterungs- und Ergänzungsbauten im Rahmen der Zweckbestimmung richten sich nach den baupolizeilichen Massen der Kernzone B. Es sind von Art. 24 abweichende Dachformen zulässig.	III
3	Schul- und Sportanlage/ Mehrzweckhalle	Erweiterungs- und Ergänzungsbauten im Rahmen der Zweckbestimmung und der baupolizeiliche Masse der Kernzone B. Die max. Gebäudelänge beträgt 70 m.	III
4	Alters- und Pflegeheim	Erweiterungs- und Ergänzungsbauten im Rahmen der Zweckbestimmung und der Baupolizeiliche Masse der Kernzone B. Die max. Gebäudelänge beträgt 50 m.	II

Nr.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und der Gestaltung	ES LS
5	Wehrdienstmagazin	Die bestehenden Anlagen können zeitgemäss erneuert und unterhalten werden.	III
6	Wasserreservoirs	Die bestehenden Anlagen können zeitgemäss erneuert und unterhalten werden.	

Grünzone (GrZ)

Art. 36

¹ Die Grünzone gliedert die Siedlung und hält im Ortsinnern Grünbereiche frei.

² Auf dem als Grünzone ausgeschiedenen Land sind in der Regel keine Bauten oder Flächenversiegelungen gestattet. Gestattet sind Fusswegeverbindungen, sofern sie mit einem wassergebundenen Deckbelag versehen sind.

³ Die Bepflanzung der Grünzone ist mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen vorzunehmen. Dabei sind die Bestimmungen des Richtplanes Siedlung zu berücksichtigen.

Zone für Sport
und Freizeitanlagen

Art. 37

Es gelten die Bestimmungen von Art. 78 BauG.

Baupolizeiliche
Masse

Art. 38

Für die Bauzonen gelten - unter Vorbehalt von Abs. 2 - folgende kleinen Grenzabstände (kGA), grossen Grenzabstände (gGA), Gebäudehöhen (GH), Gebäudelängen (GL) Geschossezahlen (GZ), Ausnützungsziffern (AZ) und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES).

Zone	kGA (m)	gGA (m)	GH (m)	GL (m)	GZ	AZ	ES
W1	5	9	4,5	25	1	-	II
W2	5	10	7	30	2	0.4	II
WG2	5	10	7	40	2	0.5	III
G	$\frac{1}{2}$ GH ¹	$\frac{1}{2}$ GH ¹	8	-	-	-	III
KA	5	12	7	30	2	0.5	III
KB	3	8	7	40	2	0.6	III

¹ Mindestens aber 4 m; gegenüber anderen Zonen mindestens Gebäudehöhe.

² In den Wohnzonen und in der Wohn-/Gewerbezone erhöhen sich die Grenzabstände für Gebäude, die über 15 m lang oder über 12 m breit sind, auf den betreffenden Längsseiten um 1/10 der Mehrlänge, auf den betreffenden Schmalseiten um $\frac{1}{2}$

der Mehrbreite. Die Zuschläge werden rechtwinklig zur Fassade gemessen.

- ³ Die Messweise der Grenz- und Gebäudeabstände von Winkelbauten und anderen im Grundriss gestaffelten Gebäuden richtet sich nach den graphischen Darstellungen im Anhang V.

3 Spezielle Ordnungen

Art. 39

Zone mit Planungspflicht (ZPP)
a) allgemein

¹ Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus. Vor deren Erlass dürfen nur Bauvorhaben bewilligt werden, die den Planungszweck nicht beeinträchtigen; vorbehalten bleibt Art. 93 Abs. 1 BauG.

² ZPP A, "Bahnhofmatte"

- a) Die ZPP A bezweckt die Neuschaffung eines Bahnhofquartiers mit grossem Wohnanteil. Max. $\frac{1}{4}$ der zugelassenen Nutzung kann für kleinere und mittlere Gewerbebetriebe reserviert werden.
- b) Das Nutzungsmass wird wie folgt definiert:
AZ max. : 0.6
- c) Das Gebiet wird über die Reutenenstrasse erschlossen. In Koordination mit der SBB ist zu prüfen, ob eine Fussgängerunterführung im Bahnhofsbereich erstellt werden kann, die das Planungsgebiet an den gewachsenen Ortskern bindet. Die Parkieranlagen sind oberirdisch zusammenzufassen.
- d) Es sind Einfamilien-, Doppel-, Reihen-, und Mehrfamilienhäuser zugelassen, die zusammengefasst, eine Siedlung mit hoher Wohnqualität ermöglichen. Es sind nur steildächer ohne Pultdächer gestattet
Insbesondere ist dabei eine sorgfältige Aussenraumgestaltung mit interessanten Raumabfolgen anzustreben. Inhalte des Richtplanes "Siedlung" sind zu berücksichtigen.
- e) Es gilt die Empfindlichkeitsstufen II gemäss LSV:

³ ZPP B, "Stämpflimatte"

- a) Die ZPP B bezweckt die Erstellung einer verdichteten Zentrumsüberbauung sowie die Gestaltung eines Bahnhofplatzes. Entlang der Strassenzüge sind Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Läden zugelassen, die Hauptnutzung ist dem Wohnen vorbehalten
- b) Das Nutzungsmass ist wie folgt definiert:
AZ min. : 0.4
AZ max. : 0.5

Es sind max. 2 Geschosse zugelassen, Die Dachflächen sind entsprechend ruhig zu gestalten.

- c) Nebst der Zentrumsüberbauung sind in der ÜO zu regeln:
- Lage, Abmessung und Gestaltung des Bahnhofplatzes
 - Umnutzung- und Verdichtungsmöglichkeiten für die Bahnhofsgebäude
 - Parkieranlagen für Motorfahrzeuge und Fahrräder (öffentlich und private)
- d) Es gelten folgende Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV:
- Bahnhofs- und Gewerbegebäude: ES III
 - Wohngebäude: ES II

⁴ ZPP C, (Dorfkern)

- a) Die ZPP D bezweckt die Erhaltung und Ergänzung des baulichen Erscheinungsbildes samt Umgebungsgestaltung im Kreuzungsbereich des Dorfzentrums.
- b) Art und Masse der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Kernzone A, soweit der obengenannte Planungszweck eingehalten werden kann. Die minimalen Grenzabstände richten sich nach der Kernzone B.
- c) Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III. (LSV)

4 Landwirtschaftszonen

Art. 40

Landwirtschaftszone (LWZ)

¹ Die Landwirtschaftszone umfasst das Land, welches landwirtschaftlich genutzt wird oder genutzt werden soll. Wald, Gewässer und landwirtschaftlich nicht nutzbare Gebiete gehören nicht dazu.

² Neubauten sind in bestehende Baugruppen (Weiler, Höfe, Streusiedlung) einzuordnen.

³ Abweichungen können von der Baubewilligungsbehörde bewilligt werden für vollständige Landwirtschafts-, Zucht- oder Mastbetriebe und für forstwirtschaftliche Bauten, sofern der hierfür gewählte Standort und das Bauprojekt das Einpassen der Neubauten in das Landschaftsbild gewährleisten. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Gewässerschutzes.

⁴ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III. (LSV)

⁵ Im übrigen gelten die Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes sowie des kantonalen Baugesetzes.

Art. 41

Bauernhofzone (BZ)

Für die Bauernhofzone gelten Art. 85 BauG und sinngemäss die Vorschriften dieses Reglementes über die LWZ.

5 Schutzgebiete und -objekte, Gefahrengebiete

Archäologische Schutzgebiete	<p>Art. 42</p> <p>¹ Die im Zonenplan bezeichneten und im Anhang aufgeführten archäologischen Schutzgebiete sind geschützt.</p> <p>² Im Perimeter der archäologischen Schutzgebiete dürfen Bauvorhaben und Terrainveränderungen aller Art erst nach erfolgter Rücksprache mit dem archäologischen Dienst des Kantons Bern ausgeführt werden.</p>
Archäologische Bodenfunde	<p>Art. 43</p> <p>Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zu Tage, so sind die Arbeiten im betreffenden Bereich unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde und der archäologische Dienst des Kantons Bern, zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation, zu benachrichtigen.</p>
Landschaftsschutzgebiete	<p>Art. 44</p> <p>¹ Die im Zonenplan bezeichneten und im Anhang aufgeführten Landschaftsschutzgebiete dienen der Bewahrung der Landschaft in ihrer besonderen Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie dem Schutz und der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlage für Pflanzen und Tiere.</p> <p>² Die natürlichen und naturnahen Lebensräume und ökologisch wertvollen Pflanzengesellschaften sind möglichst naturnah zu bewirtschaften und zu pflegen. Künftige, heute nicht vorhersehbare landwirtschaftliche Nutzungen sind zugelassen. Die typischen Landschaftselemente und freien Aussichtsflächen sind ungeschmälert zu erhalten.</p> <p>³ Standortgebundene Bauten und Anlagen sind sorgfältig in das Landschaftsbild zu integrieren und es ist der Nachweis zu erbringen, dass der Schutzzweck dadurch nicht massgeblich beeinträchtigt wird. Das Erstellen landwirtschaftlicher Bauten und Anlagen ist in diesem Rahmen ausdrücklich gestattet.</p> <p>⁴ Alle Vorkehrungen, die dem Schutzzweck widersprechen, wie Materialabbau, Auffüllungen und Ablagerungen, entfernen von landschaftsprägenden und wertvollen Elementen ist nicht gestattet.</p> <p>⁵ Unbefestigte Flurwege sind wasserdurchlässig zu erhalten.</p>
Fliessgewässer	<p>Art. 45</p> <p>¹ Die Fliessgewässer im gesamten Gemeindegebiet sind möglichst naturnah zu erhalten.</p>

² Sie dürfen weder begradigt noch eingedolt oder trockengelegt werden. Die bestehende standortgerechte Bestockung ist zu erhalten, zu pflegen und nach Möglichkeit zu ergänzen. Bei Neuanpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden.

³ Notwendige Uferverbauungen sind nach den Methoden der Ingenieurbiologie möglichst naturnah durchzuführen.

⁴ Auf dem ganzen Gemeindegebiet gilt im Abstand von 3 m ab Gewässerrand ein absolutes Verbot von Dünger-, Herbizid- und Pestizideinsatz.

Schutzgebiete

Art. 46

Die nachfolgend bezeichneten Biotop sind Schutzgebiete im Sinne von Art. 18 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz, Art. 20 des kantonalen Naturschutzgesetzes und Art. 10, 54 und 86 des kantonalen Baugesetzes. Es sind wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere, die in ihrem Bestand zu erhalten, zu pflegen und zu ergänzen sind.

Leenhubel

Art. 47

¹ Das ehemalige Abbaugelände Leenhubel ist als wertvoller Lebensraum für Pflanzen und Tiere geschützt.

² Die Steilhänge, aus verfestigtem Schotter, die Bereiche mit Trocken- und Ruderalvegetation sind zu erhalten.

³ Das Deponieren und Zwischenlagern von Bauschutt, Haus-, Garten- und Ernteabfällen und anderen Fremdgegenstände ist untersagt.

⁴ Die Verwendung von Insektiziden, Herbiziden, und anderen chemischen Stoffen sowie das Ausbringen von Dünger aller Art ist untersagt.

Teich Hüttli

Art. 48

¹ Der Teich Hüttli ist mit seinen Uferbereichen und angrenzenden Bestockungen als wertvoller Lebensraum für Pflanzen und Tiere geschützt.

² Die Ufervegetation darf weder überschüttet, noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden.

³ In einem Streifen von 3 m um das Objekt ist die Verwendung von Insektiziden, Herbiziden und anderen chemischen Stoffen sowie das Ausbringen von Dünger aller Art untersagt.

Art. 49

Schützens- und
erhaltenswerte Objekte

¹ Die im Zonenplan und Zonenplan Landschaft als schützenswert bezeichneten Objekte stehen unter dem Schutz der Gemeinde (kommunale Schutzobjekte gemäss BauV Artikel 13, Abs. 4). Für sie gilt BauG Artikel 10, Abs. 1 lit. b sowie Artikel 9, Abs. 2 entsprechend. Sie sind dem Schutzzweck entsprechend zu erhalten. Veränderungen sind möglich, sofern ihr denkmalpflegerischer und architektonischer Wert nicht geschmälert wird. Bei Restaurierungs-, Um- und Anbauabsichten sowie an geplanten baulichen Veränderungen in Umfeld von diesen Objekten wird eine frühzeitige Absprache mit den zuständigen Fachstellen dringend empfohlen.

² Die im Zonenplan und Zonenplan Landschaft als erhaltenswert eingestuft Objekte sind wertvolle, für das Dorf- und Landschaftsbild charakteristische Gebäude mit einem besonderen Situationswert. Sie sind grundsätzlich zu erhalten. Veränderungen, die sich einordnen, und Erweiterungen, die auf die bestehende erhaltenswerte Baustruktur und -substanz Rücksicht nehmen, sind möglich. Ein allfälliger Ersatz muss bezüglich Stellung, Volumen und Gestalt hohen Anforderungen genügen. Baugesuche, welche erhaltenswerte Objekte betreffen, können einer Fachinstanz zur Beurteilung vorgelegt werden.

Art. 50

Gefahrengebiete

¹ In den im Zonenplan Landschaft eingezeichneten Gefahrengebieten ist vor Baubeginn der Nachweis zu erbringen, dass durch sichernde Massnahmen die Gefährdung der Bauten und Erschliessungsanlagen behoben ist.

² Im weiteren gilt Artikel 6 des Baugesetzes.

E VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

Art. 51

Gemeinderat

¹ Der Gemeinderat nimmt alle der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren übertragenen Aufgaben und Befugnisse wahr, die nicht nach Gemeindereglement einem anderen Gemeindeorgan zustehen.

² Ihm obliegen insbesondere:

- a) Der Entscheid über ordentliche Baubewilligungen.
- b) Der Entscheid über die Erhebung von Einsprachen.

Bau- und Landschaftskommission	<p>Art. 52 Der Bau- und Landschaftskommission obliegen:</p> <p>¹ die Prüfung von Amtes wegen, ob das Baugesuch den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht.</p> <p>² die Antragsstellung an die Baubewilligungsbehörde, soweit sie nicht für den Entscheid selber zuständig ist.</p> <p>³ der Entscheid über die kleinen Baubewilligungen, soweit keine kommunalen Ausnahmen erforderlich sind.</p> <p>⁴ die Ziele der Landschaftsplanung zu erreichen. Sie sorgen für die fachgerechte Erhaltung und Pflege der Landschaft sowie die Einhaltung der Wegleitungen der Richtplanung.</p> <p>⁵ Sie überprüft sämtliche Baugesuche ausserhalb der Bauzonen auf ihre landschaftliche und ökologische Einbindung in die Umgebung.</p>
--------------------------------	---

F WIDERHANDLUNGEN, SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Widerhandlungen	<p>Art. 53 Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach der Strafbestimmung des Baugesetzes (Art. 50/108 BauV) vom Richter geahndet.</p>
Gebühren	<p>Art. 54 Für die Publikation und die Prüfung der Baugesuche sowie die Kontrolle der Bauausführung werden Gebühren nach besonderem Gebührentarif erhoben. Betreffend Kosten des Baubewilligungs- und Baubeschwerdeverfahrens gelten die Bestimmungen von Art. 52 ff des Dekretes über das Baubewilligungsverfahren.</p>
Inkrafttreten	<p>Art. 55 ¹ Dieses Reglement tritt am Tage nach seiner Genehmigung durch das Amt für Gemeinde und Raumordnung in Kraft. Es hebt das Baureglement vom 20. August 1976 und weitere widersprechende Vorschriften auf.</p> <p>² Baugesuche, die beim Inkrafttreten des Reglementes bereits hängig waren, werden noch nach bisherigem Recht beurteilt. Vorbehalten bleibt die Einsprachebefugnis der Behörden gemäss Art. 37 BauG sowie der Erlass einer Planungszone (Art. 62 BauG). Im übrigen gilt Art. 36 BauG.</p>

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkungsverfahren vom 01.11.1995 bis 30.11.1995

Vorprüfung vom 29.10.1996

Publikation im Amtsblatt vom 22. & 26.02.1997

und im Amtsanzeiger vom 21. & 28.02.1997

Öffentliche Auflage vom 24.02.1997 bis 24.03.1997

Erledigte Einsprachen: 14

Unerledigte Einsprachen: 3

Rechtsverwahrungen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 30.04.1997

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde Zäziwil

am 14.05.1997

Namens der Einwohnergemeinde

Präsident: Sekretär:

sig. Ueli Lehmann sig. Kurt Tschanz

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Zäziwil, den 21.09.1998 der Gemeindeschreiber: sig Kurt Tschanz

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

Bern, den 12.08.1999 sig. Chr. Miesch

GENEHMIGUNGSVERMERKE REVISION 2004

Vorprüfung vom 15.12. 2003 und 06.01.2004

und im Amtsanzeiger vom 26.03. und 02.04.2004

Öffentliche Auflage kombiniert mit Mitwirkungsverfahren
vom 26. März und 02.04.2004

Erledigte Einsprachen: 0

Unerledigte Einsprachen: 0

Rechtsverwahrungen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 18.05.2004

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde Zäziwil
am 07.06.2004

Namens der Einwohnergemeinde

Präsident: Sekretär:

sig. Urs Grunder sig. Kurt Tschanz

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Zäziwil, den 21.06.2004 der Gemeindeschreiber: sig Kurt Tschanz

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

Bern, den 15.07.2004

GENEHMIGUNGSVERMERKE REVISION 2005

Mitwirkungsverfahren vom 14.01. bis 14.02.2005

Vorprüfung vom 19.04.2005

und im Amtsanzeiger vom 22.04. und 29.04.2005

Öffentliche Auflage vom 22.04. und 23.05.2005

Erledigte Einsprachen: 0

Unerledigte Einsprachen: 0

Rechtsverwahrungen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 17.05.2005

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde Zäziwil
am 06.06.2005

Namens der Einwohnergemeinde

Präsident: Sekretär:

sig. Urs Grunder sig. Kurt Tschanz

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Zäziwil, den 17.11.2005 der Gemeindeschreiber: sig Kurt Tschanz

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung

Bern, den 28.11.2005